



第七章

建设工程合同管理



【本章主要知识点】

- 一、工程勘察设计公司订立
- 二、工程勘察设计公司履行
- 三、工程施工合同订立
- 四、工程施工合同履行
- 五、设计施工总承包合同履行要点
- 六、FIDIC施工合同条件



第七章 建设工程合同管理

一、工程勘察设计合同订立

《标准勘察招标文件》和《标准设计招标文件》分别明确勘察/设计合同条款由通用合同条款和专用合同条款两部分组成，同时以合同附件格式规定了合同协议书、履约保证金格式。



第七章 建设工程合同管理

（一）合同文件构成及解释顺序

合同协议书与下列文件一起构成合同文件：

①中标通知书；

②投标函及投标函附

录；

③专用合同条款；

④通用合同条款；

⑤发包人要求；

⑥勘察/设计费用清单；

⑦勘察纲要/设计方案；

⑧其他合同文件。

上述合同文件互相补充和解释，如果合同文件之间存在矛盾或不一致之处，**以上述文件的排列顺序在先者为准。**



第七章 建设工程合同管理

（二）主要合同文件及履约保证金

1. 通用合同条款

2. 专用合同条款

专用合同条款是对通用合同条款的**细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。**



第七章 建设工程合同管理

3. 合同协议书

合同协议书是合同组成文件中**唯一需要发包人和勘察人/设计人同时签字盖章的法律文书。**



第七章 建设工程合同管理

4. 履约保证金

采用银行保函时，履约保证金属于无条件、不可撤销担保。

担保有效期自发包人与勘察人/设计人签订的合同生效之日起至发包人签收最后一批勘察成果文件/设计成果文件之日起28日后失效。

在该担保有效期内，如果勘察人/设计人不履行合同约定的义务或其履行不符合合同的约定，担保人在收到发包人以书面形式提出的在担保金额内赔偿要求后的7日内无条件支付。



第七章 建设工程合同管理

二、工程勘察设计合同履行

(一) 发包人主要义务

(1) 除专用合同条款另有约定外，发包人应在合同签订后**14天内**，将**发包人代表的姓名、职务、联系方式、授权范围和授权期限**书面通知勘察人/设计人，由发包人代表在其授权范围和授权期限内，代表发包人行使权利、履行义务和处理合同履行中的具体事宜。

发包人更换发包人代表的，**应提前14天**将更换人员的姓名、职务、联系方式、授权范围和授权期限书面通知勘察人/设计人。



第七章 建设工程合同管理

(2) 除专用合同条款另有约定外，**发包人应在开始勘察前7日内**，向勘察人提供测量基准点、水准点和书面资料等。

(3) 发包人应在收到定金或预付款支付申请后**28天内**，将定金或预付款支付给勘察人/设计人。



第七章 建设工程合同管理

(4) 符合专用合同条款约定的开始勘察/设计条件的，发包人应**提前7天**向勘察人/设计人发出开始勘察/设计通知。

勘察/设计服务期限自开始勘察/设计通知中载明的开始勘察/设计日期起计算。

(5) 发包人应在收到中期支付或费用结算申请后的**28天内**，将应付款项支付给勘察人/设计人。



第七章 建设工程合同管理

（二）勘察人主要义务

（1）勘察人应按合同协议书的约定指派项目负责人，并在约定的期限内到职。

勘察人更换项目负责人应事先征得发包人同意，并应**提前14天**将拟更换的项目负责人的姓名和详细资料提交发包人。

项目负责人**2天内**不能履行职责的，应事先征得发包人同意，并委派代表代行其职责。



第七章 建设工程合同管理

(2) 勘察人应在接到开始勘察通知之日起**7天内**，向发包人提交勘察项目机构以及人员安排的报告，其内容应包括项目机构设置、主要勘察人员和作业人员的名单及资格条件。

(3) 除专用合同条款另有约定外，勘察人应具有发包人认可的、履行合同所需要的工程勘察责任险，于合同签订后**28天内**向发包人提交工程勘察责任险的保险单副本或者其他有效证明，并在合同履行期间保持足额、有效。



第七章 建设工程合同管理

（三）设计人主要义务

（1）设计人应按合同协议书的约定指派项目负责人，并在约定的期限内到职。

设计人更换项目负责人应事先征得发包人同意，并应提前**14天**将拟更换的项目负责人的姓名和详细资料提交发包人。项目负责人**2天内**不能履行职责的，应事先征得发包人同意，并委派代表代行其职责。



第七章 建设工程合同管理

(2) 设计人应在接到开始设计通知之日起**7天内**，向发包人提交设计项目机构以及人员安排的报告，其内容应包括项目机构设置、主要设计人员和作业人员的名单及资格条件。

(3) 除专用合同条款另有约定外，设计人应具有发包人认可的、履行合同所需要的工程设计责任保险，于合同签订后**28天内**向发包人提交工程设计责任保险的保险单副本或者其他有效证明，并在合同履行期间保持足额、有效。



第七章 建设工程合同管理

三、工程施工合同订立

（一）合同文件构成及解释顺序

组成施工合同的各项文件应互相解释、互为说明。除专用合同条款另有约定外，解释合同文件的**优先顺序**如下：

- ①合同协议书；②中标通知书；
- ③投标函及投标函附录； ④专用合同条款；
- ⑤通用合同条款； ⑥技术标准和要求；
- ⑦图纸；⑧已标价工程量清单；
- ⑨其他合同文件。



第七章 建设工程合同管理

（二）主要合同文件

1. 通用合同条款

2. 专用合同条款

专用合同条款是发包人和承包人双方根据工程具体情况对通用合同条款的**补充、细化**，除通用合同条款中明确专用合同条款可作出不同约定外，补充和细化的内容不得与通用合同条款规定的内容相抵触。



第七章 建设工程合同管理

3. 合同附件格式

合同附件格式是订立合同时采用的规范化文件，包括**合同协议书、履约担保格式和预付款担保格式**。

(1) 合同协议书

合同协议书是合同组成文件中**唯一需要发包人和承包人同时签字盖章的法律文书**。

合同协议书除明确规定对当事人双方有约束力的合同组成文件外，订立合同时明确填写的内容包括**发包人和承包人名称、施工的工程或标段、签约合同价、合同工期、质量标准**和**项目经理人选**等。



第七章 建设工程合同管理

(2) 履约担保格式

履约担保采用保函形式，履约保函标准格式主要有以下特点。

1) 担保期限

自发包人与承包人签订合同之日起至签发工程移交证书之日止。



第七章 建设工程合同管理

2) 担保方式

采用无条件担保方式，即持有履约保函的发包人认为承包人有严重违约情况时，即可凭保函要求担保人予以赔偿，不需承包人确认。

在履约保函标准格式中，担保人承诺“在本担保有效期内，因承包人违反合同约定的义务给你方造成经济损失时，我方在收到你方以书面形式提出的在担保金额内的赔偿要求后，**在7天内无条件支付**”。



第七章 建设工程合同管理

(3) 预付款担保格式

预付款担保采用**银行保函**形式，同样也是采用**无条件担保**方式。

担保期限自预付款支付给承包人起生效，至发包人签发的进度款支付证书说明已完全扣清预付款止。



第七章 建设工程合同管理

四、工程施工合同履行

（一）施工准备阶段合同义务

1. 发包人主要义务

（1）向承包人**提供施工场地**。

（2）及时向承包人提供施工场地范围内地下管线和地下设施等有关资料。

（3）负责办理取得出入施工场地的专用和临时道路的通行权。

（4）发包人应根据合同进度计划，组织设计单位向承包人和监理人对提供的施工图纸和设计文件进行交底。



第七章 建设工程合同管理

2. 承包人主要义务

编制施工组织设计和施工进度计划，并报送监理人审批。



第七章 建设工程合同管理

（二）施工过程中的合同义务

1. 施工质量管理

（1）对于发包人提供的材料和工程设备，承包人应根据合同进度计划的安排，向监理人报送要求发包人交货的日期计划。

发包人应按照监理人与合同双方当事人商定的交货日期，向承包人提交材料和工程设备，并在到货**7天前**通知承包人。承包人会同监理人在约定的时间内，在交货地点共同进行验收。

发包人提供的材料和工程设备验收后，**由承包人负责接收、保管和施工现场内的二次搬运所发生的费用。**



第七章 建设工程合同管理

(2) **因承包人原因**造成工程质量达不到合同约定验收标准的，监理人有权要求承包人返工直至符合合同要求为止，由此造成的费用增加和（或）工期延误由承包人承担。



第七章 建设工程合同管理

2. 施工安全管理

承包人应按合同约定的安全工作内容，**编制施工安全措施计划报送监理人审批。**



第七章 建设工程合同管理

3. 施工进度管理

(1) 发包人原因导致工期延误的，承包人有权要求延长工期和（或）增加费用，并支付合理利润。



第七章 建设工程合同管理

具体包括：

- ①增加合同工作内容；
- ②改变合同中任何一项工作的质量要求或其他特性；
- ③发包人迟延提供材料、工程设备或变更交货地点的；
- ④因发包人原因导致的暂停施工；
- ⑤提供图纸延误；
- ⑥未按合同约定及时支付预付款、进度款；
- ⑦发包人造成工期延误的其他原因。



第七章 建设工程合同管理

(2) 出现专用合同条款约定的**异常恶劣气候**情况导致工期延误的，承包人有权要求发包人**延长工期**。



第七章 建设工程合同管理

4. 索赔管理

(1) 承包人索赔。

1) 承包人根据合同认为有权得到追加付款和（或）延长工期时，应按规定程序向发包人提出索赔。

承包人应在知道或应当知道索赔事件发生后的**28天内**，向监理人递交**索赔意向通知书**，并说明发生索赔事件的**事由**。

承包人应在发出索赔意向通知书后的**28天内**，向监理人递交正式的**索赔通知书**，详细说明索赔理由以及要求追加的付款金额和（或）延长的工期，并附必要的记录和证明材料。



第七章 建设工程合同管理

2) 监理人收到承包人提交的索赔通知书后，应及时审查索赔通知书的内容、查验承包人的记录和证明材料，必要时监理人可要求承包人提交全部原始记录副本。监理人应在收到索赔通知书或有关索赔的进一步证明材料后的**42天内**，将索赔处理结果答复承包人。

3) 承包人接受索赔处理结果的，发包人应在作出索赔处理结果答复后的**28天内**完成赔付。承包人不接受索赔处理结果的，按合同争议解决。